

# 第一季度上市房企净利润率继续下调

截至2016年4月30日,房地产上市公司2015年年报和2016年第一季度报公布完毕。从第一季度业绩报告来看,房地产销售市场回暖明显,但房企净利润率呈现出继续下滑趋势。

中原地产研究部针对沪深两地122家房地产上市公司研究统计,这122家房企在2016年第一季度的总营业收入达到了2100.96亿元,同比涨幅高达53.3%。在市场升温的基础下,3/4的企业成交上升,122家企业中只有32家企业营收下滑。

在2016年第一季度楼市相对火爆的情况下,房企普遍呈现了收入增幅大幅超过利润的现象。122家企业在2016年第一季度的净利润合计为142.6亿元。整体来看,同比2015年上涨了8.5%。71家房企出现了利润同比上涨。

但从净利润率看,122家房企平均净利润率为6.8%,相比2015年同期的10.3%依然呈现了非常明显的下调。中原地产首席分

析师张大伟分析认为,“第一季度的业绩显示,大部分企业的利率出现了非常明显的加速下调,预计房企的净利润率未来将维持下调的趋势”。

张大伟分析认为,首先,房地产市场整体销售难度在加大,虽然全国一二线城市回暖,但三四线依然处于调整过程中,以价换量的现象仍然要持续一段时间。其次,土地市场竞争日趋激烈,房企一二线城市拿地更加艰难,过去依赖土地升值获得利润的发展模式难以维持。另一方面,地王的频繁出现增加了企业土地成本,大部分标杆房企拿地集中在一二线城市,出现了很多地价超过房价的现象。

他表示,整体来看,房地产市场黄金期已经过去。从市场复苏的2015年开始,一直有企业陆续出售资产,包括股权出售、金融资产出售、退税收入及政府奖励等。

据东兴证券对152家房地产上市公司2015年年报及2016年一季报的统计分析显

示,2015年营业收入仍在增加为12175.27亿元,同比增长37.18%,但归属母公司的净利润增长较弱,为970.65亿元,同比增长8.40%。

2016年第一季度,152家房地产上市公司营业收入2254.39亿元,同样出现上升现象,同比增长102.86%,归属母公司的净利润为168.73亿元,同比增长35.18%。

“利润同比乏力的原因是公司结算的毛利率下降。”东兴证券分析师郑闵钢等分析认为,2015年房地产上市公司收入和净利润出现增长符合市场预期,净利润增长较弱主要是因为由于销售产品的毛利率下降为28.68%,相比2014年同比下降了11.45%。目前商品房销售回暖明显,预计2016年的销售毛利率将会有所回升。

由于房地产的销售回暖,房地产的存货周转和总资产周转率都出现明显改善,2015年房地产公司的经营状况明显出现好转。截至2015年底上市公司的存货周转率和总资产

产周转率出现加快,分别为0.32和0.28,同比分别上升16.02%和7.07%,房地产上市公司的财务费用上升,而管理费用和营业费用下降,单位营业总收入的财务费用上升了6.02%,管理费用和营业费用分别下降达1.33%和8.28%。毛利率下降仍在持续达28.68%,毛利率的下降影响净利润的增长。

值得一提的是,2015年房地产行业的资产负债率进一步上升达76.29%,同比上升了1.9%。

东兴证券的研报认为,目前房地产行业仍喜中有忧,由于房地产市场区域性差异仍在加大,销售市场热中过热、冷中不热,去库存的总体进程仍不十分理想。今后一段时间,政府纠偏的行为仍将持续,政策的不确定性影响着投资者对房地产板块的投资信心。“我们认为房地产股短期已出现回调,但行业本身大幅回升的动力仍不够充分,5月份支持小幅反弹较为确定,较大的行情仍需要观察”。  
(据《经济参考报》)



读

# 《楼市周刊》

LOU SHI ZHOU KAN

## 晓周口楼市

欢迎在《楼市周刊》刊登房产广告

一、欢迎国土、住建、规划等城建职能部门提供有关城市建设、房地产开发方面的新闻线索,欢迎投稿。稿件接收: zkrbcd@163.com

二、欢迎各房地产商提供有关楼盘特色规划、建设、销售、物业及内部活动方面的线索。

三、欢迎市民提供维权方面的线索。



热线: 18639402995 15890586878 13592220033 13673881771 0394—8599343